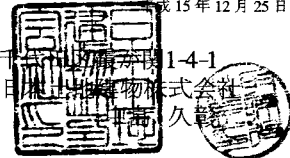


日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所]
[鑑定機関]
[代表者]

[鑑定評価書要約]



別紙(新横浜第二センタービル)の不動産に関する平成15年12月25日付(発行番号 第04-21010031号)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

		内容	根拠等
鑑定機関		日本土地建物株式会社	
鑑定評価額(持分2分の1に相当する価格)		1,020,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうちの持分2分の1である。
(参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)		2,040,000,000円	
価格の種類		特定価格	現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)は、本件においては特定価格と一致する。
試算価格調整方法		収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点		平成15年12月31日	
鑑定評価の方針		1棟全体の土地建物の価格を原価法及び収益還元法により査定した後、持分割合を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定する。	共有者の性格及び両者間の協定関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格(1棟全体に相当する収益価格)		2,040,000,000円	
調整方法		DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。	
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)		2,040,000,000円	
①可能総収入(初年度)		320,061,000円	
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)		284,123,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)		24,400,000円	過去の実績等により査定。
一時金の運用益		11,538,000円	現行条件等を基に査定。
②空室損・貸倒損失(初年度)		25,605,000円	予想空室率(8%)を基に査定。
③支出運営費(初年度)		124,040,000円	
対「可能総収入」比率		38.76%	
維持管理費		-	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費		30,000,000円	過去の実績等を基に査定。
運営管理費		30,000,000円	過去の実績等を基に査定。
修繕費		25,600,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー		11,000,000円	標準的な水準を基に査定。
公租公課		25,200,000円	平成15年度実績に基づき査定。
損害保険料		2,240,000円	過去の実績等を基に査定。
その他費用		0円	
資本的支出		-	
④初年度予想純収入(NOI)		170,416,000円	
⑤期間収益割引率		6.10%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
⑥ターミナルキャップレート		6.60%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
⑦期間収益の現在価値の総和		1,068,484,000円	可能総収入①について:各テナント毎の現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について:周辺地域における空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③・公租公課・管理費等について:過去の実績値、エンジニアリングレポート等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
⑧10年後の再販価格		1,801,727,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
⑨売却費用		54,052,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復帰価格等		1,747,675,000円	売却価格-売却費用(⑧-⑨)
⑪復帰価格等の現在価値		966,727,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。 (⑩×復利現価率)
積算価格(1棟全体に相当する積算価格)		2,220,000,000円	
土地比率		33.28%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率		66.72%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価格をもって売却できるとは限りません。